

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sebuah perusahaan memperoleh pendanaan melalui dua sumber yaitu internal dan eksternal. Pada awalnya perusahaan menggunakan dana internal untuk kegiatan operasionalnya. Tetapi seiring berjalannya waktu, sumber dana internal dianggap tidak mencukupi untuk memenuhi kebutuhan perusahaan. Oleh karena itu perusahaan memilih alternatif sumber pendanaan yang berasal dari pihak eksternal perusahaan. Salah satu cara mendapatkan pendanaan dari eksternal yaitu dengan menerbitkan saham di pasar modal.

Pasar modal berperan penting dalam berlangsungnya mobilisasi dana dari investor sebagai pihak yang memiliki kelebihan dana, kepada perusahaan sebagai pihak yang membutuhkan dana. Dapat dikatakan pasar modal berperan dalam memfasilitasi kegiatan investasi. Kegiatan investasi yang dilakukan di pasar modal dapat dilakukan dengan cara membeli efek, diantaranya saham, obligasi, opsi, *right* dan waran. Investasi yang paling diminati oleh investor adalah investasi saham.

Dalam berinvestasi saham investor harus cermat dalam memilih perusahaan, sebab tujuan utama investor berinvestasi di suatu perusahaan adalah memperoleh keuntungan (*return*) yang tinggi. *Return* saham dinyatakan dalam bentuk *capital gain (loss)* yaitu selisih antara harga saham saat ini dengan harga saham periode yang lalu. Bagi para investor, *return* merupakan salah satu parameter untuk menilai seberapa besar keuntungan suatu saham. Investor yang akan berinvestasi di pasar modal terlebih dahulu menilai saham perusahaan mana yang paling menguntungkan.

Sektor industri jasa merupakan salah satu sektor yang berperan penting dalam perekonomian di Indonesia, sebab setiap tahunnya kontribusi sektor industri jasa terhadap PDB nasional selalu meningkat. *Board of Advisors Indonesia Services Dialogue* (ISD) Mari Elka Pangestu mengatakan, dalam 10 tahun terakhir

Fajar Ginan Perdana, 2020

PENGARUH PROFITABILITAS DAN SOLVABILITAS TERHADAP RETURN SAHAM PERUSAHAAN PROPERTY & REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2013-2017

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

kontribusi sektor jasa terhadap PDB terus naik, pada tahun 2005 kontribusi sektor jasa mencapai 45% kemudian meningkat menjadi 60% pada tahun 2015 dan memperkirakan pada tahun 2016 kontribusi sektor jasa terhadap PDB cenderung meningkat di angka *double digit* (beritasatu.com).

Sektor industri jasa di pasar modal dikategorikan menjadi empat sektor yaitu Sektor *Property & real estate*, Sektor Infrastruktur, Utilitas & Transportasi, Sektor Keuangan dan Sektor Perdagangan & Layanan. Sektor *property & real estate* dinilai memiliki peran penting dalam pembangunan ekonomi nasional. Menurut Deputi Gubernur Senior Bank Indonesia, Mirza Adityaswara sektor properti merupakan salah satu sektor yang mampu menyerap tenaga kerja dalam jumlah besar dan memiliki efek berantai (*multiplier effect*) serta *backward linkage* yang cukup besar kepada sektor-sektor ekonomi lainnya. Oleh sebab itu, sektor properti memiliki dampak besar untuk menarik dan mendorong perkembangan sektor-sektor ekonomi lainnya (sindonews.com).

Berikut ini merupakan *return* saham sektor *property & real estate* dibandingkan dengan tiga sektor lainnya yang dikategorikan sebagai sektor industri jasa di Bursa Efek Indonesia (BEI) tahun 2013-2017 :

Tabel 1.1
Data Return Saham Sektor Industri Tahun 2013-2017

| No | Sektor | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | Rata-rata |
|----|--|---------|---------|----------|---------|---------|-----------|
| 1 | <i>Property & real estate</i> | 3,20% | 55,76 % | -6,47% | 5,47% | - 4,31% | 10,73 % |
| 2 | Infrastruktur, Utilitas & Transportasi | 2,52% | 24,71 % | - 15,42% | 7,57% | 12,14 % | 6,30% |
| 3 | Keuangan | - 1,77% | 35,41 % | -6,10% | 18,17 % | 40,52 % | 17,25 % |
| 4 | Perdagangan & Layanan | 4,84% | 13,11 % | -3,31% | 1,31% | 7,08% | 4,61% |
| | Rata-rata | 2,20% | 32,25 % | -7,83% | 8,13% | 13,86 % | 9,72% |

Sumber : *IDX Annually* Tahun 2013-2017 (data diolah)

Fajar Ginan Perdana, 2020

PENGARUH PROFITABILITAS DAN SOLVABILITAS TERHADAP RETURN SAHAM PERUSAHAAN PROPERTY & REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2013-2017

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Tabel 1.1 menunjukkan informasi *return* realisasi berupa *capital gain (loss)* yang diperoleh para investor atas investasi pada sektor industri jasa pada tahun 2013 sampai tahun 2017. Meskipun berada di tahun politik, tahun 2014 nyatanya menjadi tahun yang memiliki *return* saham tertinggi dalam 5 tahun terakhir. Hal tersebut dikarenakan angka pertumbuhan Indeks Harga Saham Gabungan (IHSG) pada tahun 2014 mencapai 21% atau yang tertinggi ke – 4 di Dunia. Direktur Utama BEI Ito Warsito mengatakan, tahun politik tidak menyurutkan investor dalam melakukan transaksi di pasar modal, bahkan pertumbuhan IHSG Indonesia menempati urutan ke- 4 Dunia dibawah Shanghai, India dan Filipina. (cnnindonesia.com)

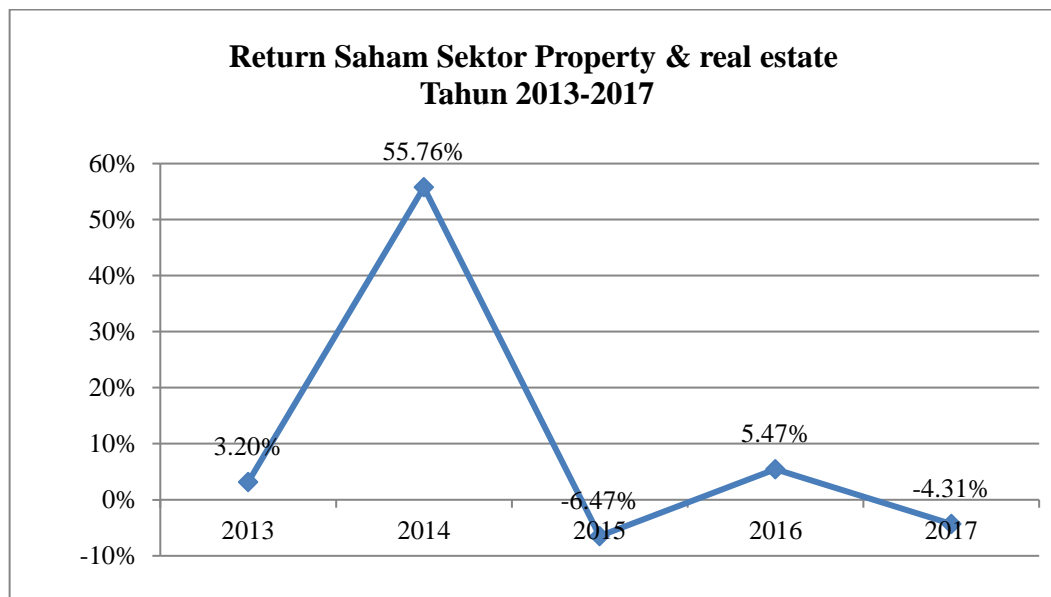
Secara keseluruhan keempat sektor yang termasuk dalam sektor industri jasa mengalami fluktuasi *return* saham, baik *return* positif maupun *return* negatif. Dari data tersebut, dalam kurun 5 tahun hanya sektor *property & real estate* memiliki fluktuasi *return* yang cenderung menurun hingga -4,31% pada tahun 2017.

Perkembangan *return* saham sektor *property & real estate* pada tahun 2013-2017 disajikan pula dalam grafik pada gambar berikut ini :

Fajar Ginan Perdana, 2020

PENGARUH PROFITABILITAS DAN SOLVABILITAS TERHADAP RETURN SAHAM PERUSAHAAN PROPERTY & REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2013-2017

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu



Sumber: www.idx.co.id (data diolah)

Gambar 1.1

Grafik Rata-Rata Return Saham Sektor Property & Real estate Tahun 2013-2017

Berdasarkan Gambar 1.1 diketahui bahwa pada tahun 2015 dan tahun 2017 sektor *property & real estate* memiliki *return* saham negatif. *Return* saham yang negatif akan menimbulkan kerugian bagi investor yaitu *capital loss*. Investor akan kehilangan minatnya untuk berinvestasi karena perusahaan dianggap tidak menguntungkan dan lebih memilih melepaskan investasi yang sudah dilakukan untuk menghindari kerugian yang lebih besar. Turunnya minat investor untuk berinvestasi pada sektor *property & real estate* akan berdampak pada menurunnya jumlah dana yang diperoleh perusahaan dari pasar modal. Jika pendanaan perusahaan tidak mencukupi maka kegiatan operasional perusahaan akan terganggu dan dampak terburuk adalah perusahaan mengalami kebangkrutan.

Return saham mengalami fluktuasi setiap tahunnya. Oleh karena itu perlu dikaji faktor-faktor yang dapat mempengaruhi *return* saham. Dengan mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi *return* saham maka perusahaan dapat mencegah terjadinya *return* saham yang rendah. Faktor yang mempengaruhi *return* adalah faktor yang berasal dari internal dan eksternal. Faktor internal meliputi

Fajar Ginan Perdana, 2020

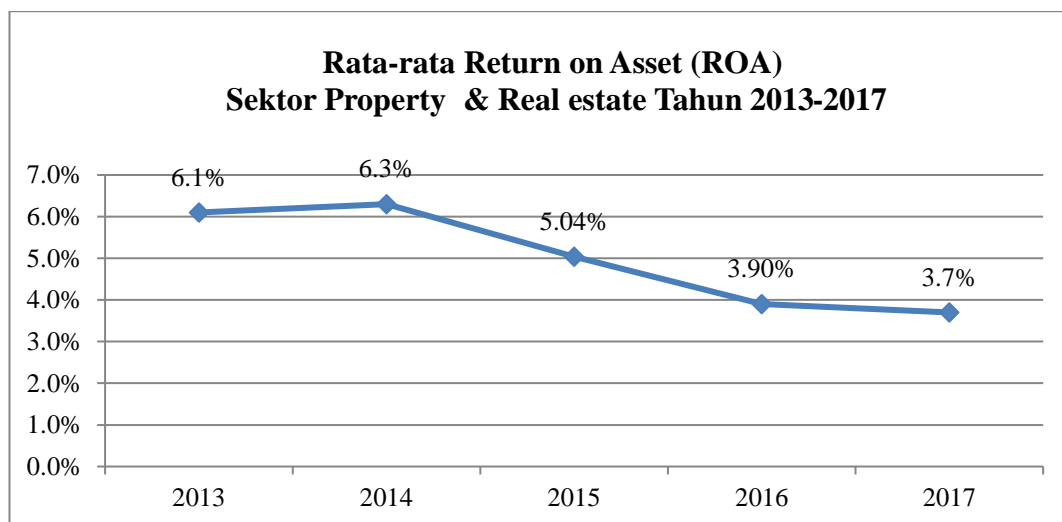
PENGARUH PROFITABILITAS DAN SOLVABILITAS TERHADAP RETURN SAHAM PERUSAHAAN PROPERTY & REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2013-2017

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

pengumuman pemasaran, pengumuman pendanaan, pengumuman investasi, pengumuman ketenagakerjaan dan pengumuman laporan keuangan. Sedangkan faktor eksternal meliputi pengumuman dari pemerintah seperti pengumuman suku bunga, pengumuman hukum, industri sekuritas, gejolak politik luar negeri dan berbagai isu baik dalam negeri maupun luar negeri (Alwi, 2003:87).

Salah satu faktor internal yang dapat mempengaruhi *return* saham adalah pengumuman laporan keuangan. Laporan keuangan penting bagi investor karena laporan keuangan menyajikan informasi berupa rasio-rasio keuangan yang dapat digunakan untuk menilai kinerja keuangan perusahaan. Rasio keuangan terdiri dari beberapa rasio diantaranya rasio likuiditas, rasio aktivitas, rasio solvabilitas, rasio profitabilitas, dan rasio penilaian.

Profitabilitas merupakan rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan profit. Rasio yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Return on asset* (ROA). ROA digunakan untuk mengukur efektivitas perusahaan dalam menghasilkan keuntungan dengan memanfaatkan aktiva yang dimilikinya. Berikut ini merupakan perkembangan rata-rata ROA perusahaan sektor *property & real estate* tahun 2013-2017 :



Gambar 1.2
Grafik Rata-rata Return on Asset (ROA) Sektor Property & Real estate Tahun 2013-2017

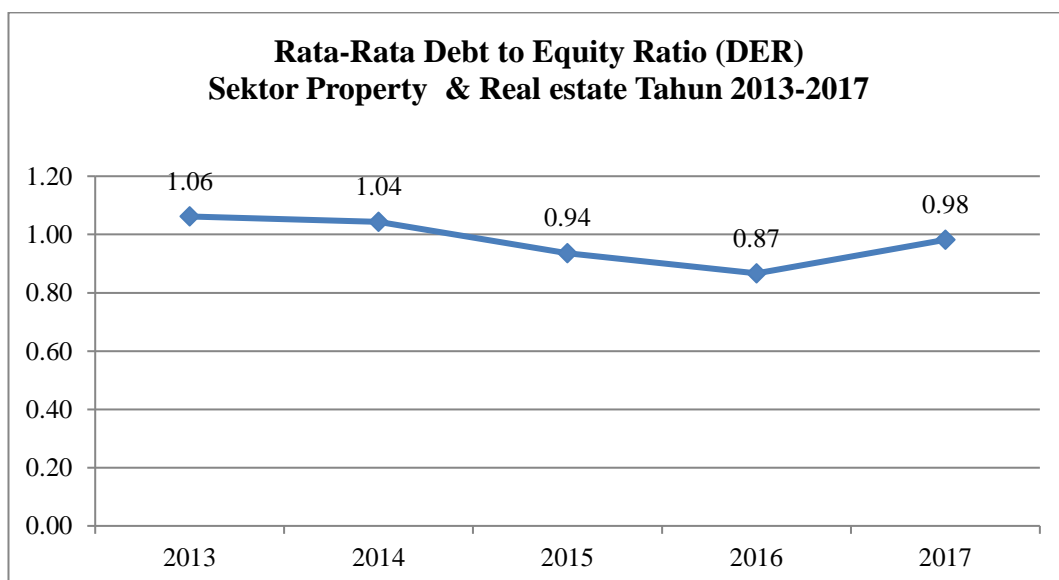
Fajar Ginan Perdana, 2020

PENGARUH PROFITABILITAS DAN SOLVABILITAS TERHADAP RETURN SAHAM PERUSAHAAN PROPERTY & REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2013-2017

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Berdasarkan Gambar 1.2 diketahui bahwa rata-rata ROA perusahaan sektor *property & real estate* sepanjang tahun penelitian menunjukkan tren yang menurun. Pada tahun 2013 rata-rata ROA mencapai 6,8%. Akan tetapi rata-rata ROA terus mengalami penurunan dari tahun ke tahun. Hingga di tahun 2017 rata-rata ROA berada di nilai yang paling rendah dalam 5 tahun terakhir yaitu sebesar 3,7%. Tandelilin (2010) mengemukakan bahwa semakin tinggi ROA berarti kinerja perusahaan semakin efektif, oleh karena itu tingkat *return* akan semakin besar. Dapat dikatakan bahwa jika ROA meningkat maka akan meningkatkan *return* saham perusahaan, begitu pula sebaliknya. Hasil penelitian terdahulu Sutriani (2014), Rikumahu (2016), dan Dewi (2016), Putra (2016), dan Sudiarta (2016) menyatakan bahwa ROA berpengaruh positif terhadap *return* saham.

Selain profitabilitas, faktor lain yang mempengaruhi *return* saham adalah solvabilitas. Solvabilitas merupakan rasio yang menunjukkan kemampuan perusahaan dalam memenuhi kewajiban-kewajibannya. Rasio solvabilitas dalam penelitian ini diukur dengan menggunakan *Debt to equity ratio* (DER). DER menunjukkan seberapa besar bagian modal pemilik yang digunakan untuk menjamin utang. Berikut ini merupakan rata-rata DER perusahaan sektor *property & real estate* tahun 2013-2017 :



Fajar Ginan Perdana, 2020

PENGARUH PROFITABILITAS DAN SOLVABILITAS TERHADAP RETURN SAHAM PERUSAHAAN PROPERTY & REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2013-2017

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Gambar 1.3
Grafik Rata-Rata Debt to Equity Ratio (DER) Sektor Property & Real estate
Tahun 2013-2017

Bedasarkan Gambar 1.3 dapat dilihat rata-rata DER sektor *property & real estate* berfluktuasi selama tahun 2013-2017. Rata-rata DER terendah terjadi pada tahun 2016 sebesar 0,86 sedangkan rata-rata DER tertinggi terjadi pada tahun 2013 sebesar 1,06. Rata-rata DER perusahaan menurun dari tahun 2013 ke tahun 2016 tetapi meningkat kembali di tahun 2017. Kasmir (2012) menyatakan bahwa semakin besar DER, maka risiko gagal bayar yang dihadapi oleh perusahaan akan semakin besar. DER yang tinggi cenderung dihindari oleh investor karena mengindikasikan bahwa perusahaan banyak dibiayai oleh utang dan perusahaan lebih mengutamakan untuk membayar kewajibannya daripada membagikan keuntungannya kepada para pemegang saham. Sehingga DER yang tinggi akan menurunkan *return* saham perusahaan. Hasil penelitian terdahulu Dewi (2016), Putra (2016), dan Sudiarta (2016) menyatakan bahwa DER berpengaruh negatif terhadap *return* saham.

Berdasarkan uraian di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pengaruh Profitabilitas dan Solvabilitas terhadap Return Saham pada Perusahaan Sektor Property dan Real estate yang terdaftar di BEI Tahun 2013-2017”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Return saham menjadi pertimbangan saat investor ingin melakukan investasi. *Return* saham merupakan selisih antara harga saham sekarang dengan harga saham sebelumnya. Jika harga saham sekarang lebih tinggi dari harga saham sebelumnya maka investor mengalami untung (*capital gain*). Sebaliknya jika harga saham sekarang lebih rendah daripada harga saham sebelumnya maka investor mengalami kerugian (*capital loss*).

Return saham perusahaan sektor industri jasa mengalami fluktuasi dari tahun 2013 sampai 2017. Dari keempat sektor yang termasuk dalam sektor industri

Fajar Ginan Perdana, 2020

PENGARUH PROFITABILITAS DAN SOLVABILITAS TERHADAP RETURN SAHAM PERUSAHAAN PROPERTY & REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2013-2017

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

jasa, sektor yang cenderung mengalami penurunan *return* saham adalah sektor *property & real estate*. Penurunan *return* saham perusahaan sektor *property & real estate* dikontribusikan oleh *return* saham yang negatif pada tahun 2015 dan 2017. *Return* saham negatif mengakibatkan investor mengalami *capital loss*.

Penurunan *return* saham perusahaan sektor *property & real estate* diduga disebabkan oleh kinerja keuangannya, yaitu dari aspek profitabilitas. Profitabilitas mengukur kemampuan perusahaan menghasilkan keuntungan. Semakin tinggi tingkat profitabilitas perusahaan maka semakin baik kinerja perusahaan, begitupula sebaliknya. Profitabilitas dari keseluruhan perusahaan-perusahaan sektor *property & real estate* yang diukur menggunakan *Return on asset* (ROA) mengalami penurunan dari tahun 2013 sampai tahun 2017. Dapat diartikan bahwa perusahaan sektor *property & real estate* mengalami penurunan kemampuan dalam menghasilkan keuntungan melalui aktiva yang dimiliki.

Selain profitabilitas, diduga faktor penyebab penurunan *return* saham adalah aspek solvabilitas. Solvabilitas mengukur seberapa jauh perusahaan dibiayai oleh utang. Semakin besar solvabilitas perusahaan menunjukkan bahwa perusahaan lebih banyak dibiayai pinjaman sehingga beban bunga meningkat yang dapat meningkatkan risiko investasi. Solvabilitas dari keseluruhan perusahaan-perusahaan sektor *property & real estate* yang diukur menggunakan *Debt to Equity Ratio* (DER) menurun pada tahun 2013 sampai 2016 tetapi meningkat di tahun 2017. Ini mengindikasikan terjadi kenaikan utang perusahaan. Peningkatan DER dapat mengakibatkan peningkatan risiko perusahaan.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian dan identifikasi masalah yang telah dikemukakan maka rumusan masalah dari penelitian ini adalah :

1. Bagaimana gambaran profitabilitas perusahaan sektor *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017
2. Bagaimana gambaran solvabilitas perusahaan sektor *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017

Fajar Ginan Perdana, 2020

PENGARUH PROFITABILITAS DAN SOLVABILITAS TERHADAP RETURN SAHAM PERUSAHAAN PROPERTY & REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2013-2017

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

3. Bagaimana gambaran *return* saham perusahaan sektor *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017
4. Bagaimana pengaruh profitabilitas terhadap *return* saham perusahaan sektor *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017
5. Bagaimana pengaruh solvabilitas terhadap *return* saham perusahaan sektor *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui gambaran profitabilitas perusahaan sektor *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017
2. Untuk mengetahui gambaran solvabilitas perusahaan sektor *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017
3. Untuk mengetahui gambaran *return* saham perusahaan sektor *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017
4. Untuk mengetahui pengaruh profitabilitas terhadap *return* saham perusahaan sektor *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017
5. Untuk mengetahui pengaruh solvabilitas terhadap *return* saham perusahaan sektor *property & real estate* yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia tahun 2013-2017

Fajar Ginan Perdana, 2020

PENGARUH PROFITABILITAS DAN SOLVABILITAS TERHADAP RETURN SAHAM PERUSAHAAN PROPERTY & REAL ESTATE YANG TERDAFTAR DI BURSA EFEK INDONESIA TAHUN 2013-2017

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

1.5 Manfaat Penelitian

1. Aspek Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan menjadi sumbangan bermanfaat bagi ilmu manajemen keuangan mengenai pengaruh profitabilitas dan solvabilitas terhadap *return* saham

2. Aspek Kegunaan Praktis

- a. Bagi penulis berguna sebagai gambaran atas teori teori yang sudah dipelajari selama ini khususnya teori tentang profitabilitas, solvabilitas dan *return* saham;
- b. Bagi manajer keuangan diharapkan penelitian ini dapat menjadi panduan dalam menentukan keputusan keuangan khususnya mengenai profitabilitas, solvabilitas dan *return* saham sehingga dapat menghasilkan keputusan yang efektif dan efisien;
- c. Bagi investor diharapkan penelitian ini dapat menjadi gambaran untuk membuat keputusan investasi sehingga mendapatkan *return* sesuai yang diharapkan.